



# LA MEILLERAYE- DE-BRETAGNE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

**PLU – Révision générale**

Prescrit le 15 septembre 2020 par le Conseil Municipal

Arrêté le 17 mars 2025 par le Conseil Municipal

Approuvé le ... par le Conseil Municipal



# PRÉAMBULE

Le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constitue la clé de voûte, qui tient tout l'édifice du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du PLU, notamment les règlements écrit et graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Elaboré pour les 10 prochaines années, le PADD est d'abord l'expression d'un projet stratégique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le PADD doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Expression des choix communaux, le PADD est conditionné par le respect, la compatibilité et la prise en compte des politiques et réglementations nationales et supra-communales, telles que la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), loi Climat et Résilience, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine et Estuaire de la Loire, le Schéma de Cohérence Territoriale de la CC Chateaubriant Derval (SCoT), le Programme Local de l'Habitat de la CCCD (PLH), etc.

Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU (document 1A et 1B). Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal et respecter les principes légaux du développement durable précisés aux articles L.151-5 et L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

## **Les dispositions obligatoires du PADD selon le Code de l'Urbanisme – article L. 151-5 :**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Au regard des atouts du territoire et de son attractivité, le PADD de la Meilleraye-de-Bretagne s'articule autour de trois axes :

- **Un projet démographique cohérent ;**
- **Une attractivité à accompagner ;**
- **Un cadre de vie naturel et un patrimoine identitaire à préserver.**



# UN PROJET DÉMOGRAPHIQUE COHÉRENT

## OBJECTIF 1 : CONFORTER LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE

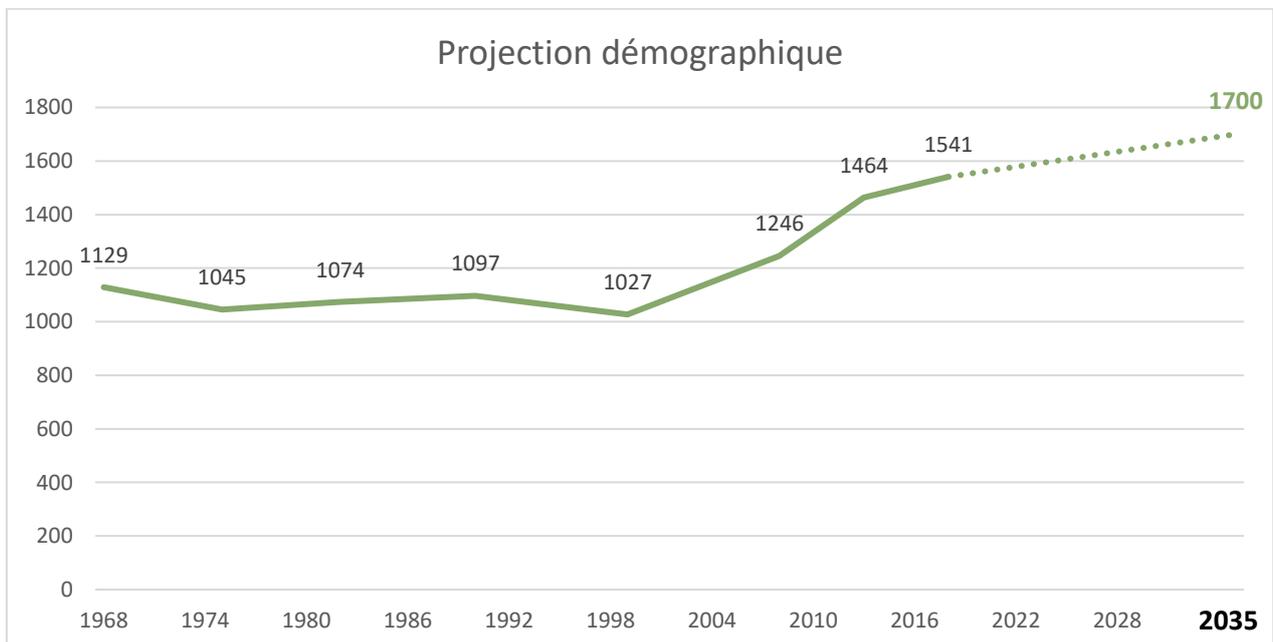
Depuis les années 1970, la population de la Meilleraye-de-Bretagne a augmenté en moyenne de +0,62%/an.

Depuis 1999, le nombre d'habitants est en constante augmentation, passant de 1 027 habitants à 1 541 habitants, soit une augmentation de plus de 500 habitants en 20 ans, l'équivalent d'une variation annuelle moyenne de +2,15%. Cette augmentation de la population s'explique par des soldes naturels et migratoires positifs, respectivement + 0,7%/an et +1,5%/an.

Entre 2013 et 2018, la hausse d'individus est moins soutenue mais tout de même remarquable, avec une variation annuelle moyenne de +1%.

Cette évolution démographique se démarque des tendances observées à l'échelle de la Communauté de communes, qui enregistre une hausse de sa population à hauteur de +0,2%/an sur la dernière décennie.

Les élus, conscients de l'attractivité de la commune, souhaitent conforter l'accueil de population, en définissant **un objectif démographique de +0,55%/an**, soit l'accueil de **150 habitants d'ici 2035**, permettant d'atteindre environ **1 700 habitants à La Meilleraye-de-Bretagne**.



## OBJECTIF 2 : PERMETTRE À L'ENSEMBLE DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS DE SE LOGER

---

En 2018, on recensait 718 logements à La Meilleraye-de-Bretagne, dont 627 résidences principales (87,3%), 26 résidences secondaires (3,7%) et 65 logements vacants (9%).

Depuis 1968, le parc de logements a presque doublé, passant de 407 à 718, soit l'équivalent d'une augmentation de 6 à 7 logements par an. Ce rythme de croissance est assez constant sur les cinquante dernières années.

La taille des ménages est en diminution depuis 1968, mais reste stable et élevée depuis les années 2008. En 2018, on recensait 2,41 personnes par ménage. Pour comparaison, on recensait 2,19 personnes par ménage à l'échelle de la Communauté de communes. En considérant les évolutions sociétales (divorces, famille recomposée, allongement de l'espérance de vie, décohabitation des jeunes, etc.), il est estimé que la taille des ménages diminuera légèrement, pour se stabiliser à **2,25 personnes par ménage**, considérant les projections définies par le SCoT.

Pour atteindre 1 700 habitants (soit une augmentation de 150 habitants par rapport à 2018), il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales, soit environ **120 résidences principales supplémentaires**.

### MOBILISER LE PARC DE LOGEMENTS SOUS-OCCUPÉS

Les logements sous-occupés comprenant résidences secondaires et logements vacants constituent une ressource pour les territoires afin d'accueillir de la population sans artificialiser de nouvelles terres.

En 2018, l'INSEE a recensé 26 résidences secondaires sur le territoire, soit environ 3,7% du parc de logement, ce qui est relativement faible. Aussi, l'objectif démographique ne peut s'appuyer sur la mobilisation de résidences secondaires à La Meilleraye-de-Bretagne. A l'horizon 2035, le taux de résidences secondaires aura tendance à diminuer (avoisinant 3%).

En revanche, le taux de logements vacants en 2018 est relativement conséquent sur la commune, on recensait 9% de logements vacants soit 65 logements. Les élus, surpris par ce constat, ont opté pour une actualisation de cette donnée. Leur recensement met en évidence une diminution non négligeable des logements vacants, en lien avec l'impulsion liée au COVID des rénovations et de l'achat de logements. En 2022, environ 20 logements ont été repérés, soit approximativement de 4% du parc de logements. Cette part est faible et met en évidence un marché relativement tendu. Ainsi, la **mobilisation du parc de logements vacants ne peut constituer une solution pour accueillir de nouveaux habitants** sur la commune.

Le taux de logements vacants est susceptible d'augmenter au cours des prochaines années. **L'objectif est de le stabiliser à 6%**, qui correspond à un taux reflétant un marché fluide entre vente, achat des logements.

Seront également pris en compte les éventuels bâtiments implantés en zones agricoles ou naturelles pouvant changer de destination, qui permettent une utilisation des bâtiments et donc de limiter la consommation de terres.

## FAVORISER LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

A partir de 2010, on recense de nombreuses constructions neuves à La Meilleraye-de-Bretagne (+84 constructions neuves), avec en moyenne 7 logements construits par an, essentiellement des maisons individuelles. On constate également une baisse du rythme de construction entre 2014 et 2019, puis un regain depuis 2020.

En considérant les projections en termes de besoin en logements ainsi que les possibilités déjà existantes pour y répondre, la production **d'environ 120 nouveaux logements sera nécessaire** à l'horizon 2035.

*Les logements produits entre 2018 et 2024 seront déduits de cet objectif de logements.*

Une densité moyenne de 17 logements par hectare sera attendue pour les futures opérations de construction à vocation d'habitat.

## DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS PERMETTANT DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

Le parc de logements de la Meilleraye-de-Bretagne est peu diversifié, il est composé essentiellement de maison (98,2%), comprenant en moyenne 4,5 pièces (en augmentation depuis 2008). La part des propriétaires est également élevée avec près de 80% des occupants des logements.

Alors que les ménages composés d'une personne représentent quasiment un ménage sur trois (31,9%). En parallèle, le nombre de personnes par ménage se stabilise depuis 2008, à 2,41 personnes par ménage.

Afin de prendre en compte les besoins des habitants actuels et futurs, les élus envisagent de :

- **Inciter, sur certains secteurs, la construction de plus petits logements (T3, T4) participant à la diversification de l'offre de logements.**
- **Poursuivre la construction de grands logements (T5) pour permettre l'accueil de ménages avec enfant(s).**
- **Permettre la réalisation de logements locatifs et de petits collectifs (de type mitoyens, logements partagés, etc.).**

## OBJECTIF 3 : RENFORCER LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE, EN ORGANISANT SON DEVELOPPEMENT

---

La Meilleraye-de-Bretagne est une commune rurale assez étendue (27,63 km<sup>2</sup>). Elle présente un centre-bourg historique, entouré de part et d'autre d'extensions sous forme linéaires ou groupées, plusieurs hameaux et quelques constructions isolées dispersées sur l'ensemble du territoire.

Afin de préserver l'équilibre territorial et fonctionnel, la commune souhaite :

- **Privilégier, en priorité, l'exploitation du potentiel foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante, notamment dans le centre-bourg.**
- **Permettre une unique extension de l'enveloppe urbanisée du bourg au niveau de l'OAP de l'Œillet (projet en cours).**
- **Limiter les nouveaux projets à vocation d'habitat consommateur d'espace naturel ou agricole autre que l'extension prévue pour l'OAP de l'Œillet.**
- **Limiter les nouvelles constructions dans les villages.**

- Être vigilant quant à l'accessibilité et à la desserte des réseaux et de la voirie des parcelles dans le bourg.

## OBJECTIF 4 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER

---

### VOCATION HABITAT ET EQUIPEMENT

Sur l'ensemble du territoire de La Meilleraye-de-Bretagne, **6,12 ha** ont été consommés entre 2011 et 2021 repartis de la façon suivante :

5,1 ha à vocation d'habitat, sous la forme de maisons individuelles.

0,7 ha à vocation d'équipements : construction d'un salon funéraire et d'un parking.

0,3 ha à vocation agricole : construction de nouveaux bâtiments dédiés à l'activité agricole.

La modération de la consommation foncière porte sur les terres agricoles et naturelles, sans comptabiliser les constructions liées à l'activité agricole. Sur les **5,78 ha** consommés entre 2011 et 2021 (hors activité agricole), la consommation de terres agricoles et naturelles représentent 3,4 ha dont 2,7 ha pour l'habitat et 0,7 ha pour l'activité économique.

A l'horizon 2031, première temporalité déterminée par la loi Climat et Résilience, La Meilleraye-de-Bretagne souhaite appliquer la philosophie de cette loi, en modérant et en optimisant sa consommation foncière de terres agricoles, naturelles et forestières.

Après 2031, en application de ladite loi, la Meilleraye-de-Bretagne aspire à limiter l'artificialisation des sols.

La consommation foncière de terres agricoles et naturelles enregistrée entre 2021 et l'arrêt du PLU sera comptabilisée.

*Des projets de constructions de logements ont été autorisés entre la prescription de la révision du PLU en septembre 2020 et l'arrêt du PLU projeté en 2025. Ces projets, permis par le PLU de 2005 (dont le secteur de l'Éillet) engendrent une consommation de terres agricoles et naturelles à hauteur de 4,7 ha.*

*Au regard de la consommation passée et de ces différents projets qui ne dépendent pas de la révision du PLU, le projet de PLU n'est pas en mesure de modérer la consommation foncière de terres agricoles et naturelles. En revanche, en plus de s'engager à ne plus autoriser de nouveau projet à vocation d'habitat consommateur d'espace naturel ou agricole, le PLU souhaite mettre en avant l'augmentation de la densité au sein des espaces soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (17 logements/ha contre 7 logements/ha observés en moyenne dans les opérations d'extension passées, soit une densité de construction plus que doublée).*

### VOCATION ECONOMIQUE

Enfin, en application du SCoT Chateaubriant Derval et de la stratégie économique de la communauté de communes, la Meilleraye-de-Bretagne bénéficie d'une enveloppe de **1,5 ha** à vocation économique pour développer une offre de proximité (entre 2018 et 2040).

# UNE ATTRACTIVITÉ À ACCOMPAGNER

## OBJECTIF 1 : ASSURER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, SOURCE DE DYNAMISME

---

### GARANTIR UNE OFFRE COMMERCIALE VARIÉE

Plusieurs commerces sont implantés dans le bourg de La Meilleraye-de-Bretagne : boulangerie, prothésiste ongulaire, coiffeur, supérette, bar/tabac/presse, restaurant. De plus, une offre ambulante complète cette offre.

- **Préserver la densité et la diversité de l'offre commerciale de la Meilleraye-de-Bretagne.**
- **Permettre l'installation de nouvelles activités commerciales.**
- **Faciliter le développement des activités actuellement en place.**

### PERMETTRE AUX ACTIVITÉS ACTUELLEMENT EN PLACE DE SE DÉVELOPPER

En décembre 2019, 48 entreprises étaient installées à la Meilleraye-de-Bretagne. En 2020, on recensait neuf créations d'entreprises, dont huit individuelles. Des entreprises d'envergure internationale sont implantées sur le territoire. Enfin, des artisans exercent sur la commune, dans le bourg et au sein de quelques hameaux.

La position géographique de la commune représente un véritable atout stratégique pour l'implantation d'entreprises.

- **Prendre en compte les projets de développement des activités économiques actuellement en place : agrandissement, construction de nouveaux bâtiments.**
- **Développer l'offre foncière à vocation économique pour permettre l'installation durable de nouvelles entreprises sur la commune, notamment des activités artisanales.**

## OBJECTIF 2 : PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX BESOINS EN DÉPLACEMENT DE LA POPULATION

---

La commune est traversée du nord au sud, par la route départementale 178, qui relie Chateaubriant à Nantes, axe historique en direction de Nantes. La Meilleraye-de-Bretagne est également traversée par la RD 2, d'ouest en est, en direction de Saint-Julien-de-Vouvantes ainsi que par la RD 18, sur un axe nord-ouest/sud-est en direction de Riaillé. Ces départementales constituent les axes principaux de la commune. Le réseau viaire communal n'est pas très dense sur la commune, s'expliquant par une superficie peu conséquente et une forme schématisée rectangulaire.

La voiture est omniprésente dans les modes de déplacement des habitants de la Meilleraye, toutefois, une offre alternative se met en place (une ligne de bus régulière gérée par la Région, un service de transport à la demande et la location de vélo électrique gérés par la Communauté de commune).

## DÉVELOPPER LES MOBILITÉS ACTIVES

Inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), le Sentier de l'Abbaye traverse la commune. Un projet de voie verte est également à l'étude.



- **Promouvoir et valoriser le sentier de l'Abbaye et ses abords.**
- **Envisager de développer l'offre en chemin, par exemple aux abords des espaces boisés.**

## PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DE STATIONNEMENT

La voiture tient une place importante dans l'espace privé et public de la commune, notamment en termes de stationnement. En 2018, 74,1% des ménages possèdent au moins un emplacement réservé au stationnement dans les espaces privés. En ce qui concerne le stationnement public, il est localisé principalement dans le bourg et s'organise à plusieurs endroits stratégiques : essentiellement aux abords des équipements, le long des axes routiers et dans quelques zones résidentielles. La Meilleraye-de-Bretagne dispose ainsi d'environ 600 places de stationnement public.



- **Réglementer le nombre de place de stationnement par logement ou autre activité, sur le domaine privé.**
- **Prévoir des stationnements visiteurs dans les futures opérations.**
- **Inciter à la réalisation d'entrée charretière dans les villages.**
- **Promouvoir l'installation de borne électrique pour recharger les véhicules électriques.**

## SÉCURISER LES AXES PRINCIPAUX

La RD 178 constitue l'axe historique entre Nantes et Chateaubriant, elle est empruntée par 2 530 véhicules par jour en moyenne



- **Réfléchir à la sécurisation des axes principaux, en étroite collaboration avec le département, afin de favoriser l'utilisation du vélo, notamment la RD 178.**
- **Porter une attention particulière sur les entrées de bourg, première vitrine de la commune.**

### OBJECTIF 3 : ASSURER LA PÉRENNITÉ DES ÉQUIPEMENTS

---

La commune accueille de nombreux équipements sur son territoire : écoles publique et privée, équipements sportifs, culturels, de loisirs et de santé. Les élus souhaitent :

- **Garantir autant que possible la pérennité des équipements implantés, en prenant en considération les besoins connus d'agrandissement, d'évolution, et également les problématiques d'accès et de stationnement.**
- **Permettre le développement du site dédié au moto-cross situé au nord de la commune.**
- **Permettre la création de nouveaux équipements, en anticipant les besoins futurs, comme par exemple des ateliers municipaux, un pôle médical.**



### OBJECTIF 4 : PROMOUVOIR LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES

---

Des activités touristiques sont présentes sur le territoire, comme l'Abbaye de la Meilleraye (Monument Historique), des chemins et boucles de randonnées, etc.

Les élus souhaitent :

- **Veiller à la pérennisation des attraits touristiques de la Meilleraye, notamment l'Abbaye.**
- **Favoriser l'implantation de nouvelles offres en hébergements touristiques et la pérennité de l'offre actuelle.**
- **Mettre en valeur le cadre paysager et environnemental.**
- **Permettre l'implantation d'activités touristiques.**

### OBJECTIF 5 : MAINTENIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES GARANTES DES PAYSAGES

---

Le territoire de La Meilleraye-de-Bretagne est caractérisé par une emprise agricole conséquente. Les terres et activités agricoles y sont préservées : près de 66,52% du territoire est exploité et ainsi valorisé par l'agriculture, soit 18,38 km<sup>2</sup>. L'agriculture est une composante essentielle, elle participe au cadre de vie, façonne le paysage et joue un rôle économique non négligeable. En effet, 14 exploitants agricoles possèdent leur siège d'exploitation à La Meilleraye-de-Bretagne.

- **Maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture notamment celles à haute valeur agronomique.**
- **Prendre en compte les sièges d'exploitation et les périmètres de réciprocité dans les choix d'urbanisation.**

- Identifier les bâtiments, notamment agricoles, pouvant changer de destination, permettant ainsi la diversification de l'activité ou encore la réhabilitation de bâtiments n'ayant plus d'usage agricole.
- Accompagner la réalisation des projets liés à l'activité agricole, particulièrement autour des corps de ferme, notamment d'implantation, de diversification ou d'agrandissement d'exploitations agricoles.
- Prendre en considération les besoins en déplacement des engins agricoles.



# UN CADRE DE VIE NATUREL ET UN PATRIMOINE IDENTITAIRE À PRÉSERVER

## OBJECTIF 1 : UN PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER

La commune présente une richesse environnementale : on y recense en effet de nombreuses zones humides, des cours d'eau (situés en tête de bassin versant), des massifs boisés et un maillage bocager assez dense. La préservation de ces éléments est intimement liée à la protection du cadre de vie communal et à sa richesse écologique et paysagère.

### PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES

La conservation des cours d'eau et des milieux humides va permettre de limiter les pollutions et écoulements vers les cours d'eau, tout particulièrement importants dans un contexte de tête de bassin versant. Les orientations suivantes font parties intégrantes du projet de territoire :

- **Préserver les milieux aquatiques dans une situation de tête de bassin versant :**
  - Porter un point d'attention particulier à la protection des cours d'eau et leurs abords.
  - Protéger les mares revêtant un intérêt paysager ou hydraulique.
- **Protéger les zones humides de la commune et, lorsque c'est possible, les valoriser dans le cadre de projets d'aménagement.**

### VEILLER À LA PROTECTION DES BOISEMENTS ET DU BOCAGE

Le souhait de la commune est également de maintenir la trame végétalisée et la qualité du cadre de vie marqué par le bocage et les boisements. Pour cela il s'agira de protéger les boisements et les haies de manière adaptée et proportionnée à leurs fonctions :

- **Cibler les haies et talus plantés jouant un rôle paysager et hydraulique pour les préserver.**
- **Conserver les boisements de manière adaptée à leurs usages et exploitation (forêt de Vioreau, Bois de la Foi...).**
- **Favoriser les itinéraires de déplacements piétons ou cyclables au sein des espaces naturels (boisements notamment).**



## CONFORTER LES ESPACES VERTS EN MILIEU URBAIN

La Meilleraye-de-Bretagne présente des espaces verts d'intérêt au sein de ses espaces urbains, notamment un parc de loisirs en limite de bourg. La végétalisation des espaces urbains fait partie intégrante de la qualité du cadre de vie de la commune, des orientations visant à conforter et à favoriser le développement de la végétation en milieu urbain sont prévues :

- Conforter les espaces verts de loisirs et de promenade à proximité des espaces urbains.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant des surfaces minimales de pleine terre.
- Favoriser les nouvelles plantations d'essences locales dans les espaces publics.



## OBJECTIF 2 : DES RESSOURCES NATURELLES, DES RISQUES ET DES NUISANCES À PRENDRE EN COMPTE

Le projet de territoire vise à préserver la ressource en eau nécessaire aux équilibres locaux mais également à proposer un projet qui limite l'exposition des biens et des personnes aux risques technologiques et aux nuisances potentielles identifiées sur la commune.

### TRAVAILLER A UNE GESTION DURABLE DES EAUX

La ressource en eau est un enjeu majeur pour les années à venir, tant d'un point de vue de quantité (raréfaction de la ressource dans un contexte de changement climatique) que de qualité (limitation des pollutions). Elle nécessite une protection accrue et une gestion à la fois durable et soutenable. La préservation de cette ressource passe par une réduction des écoulements superficiels qui peut s'opérer par la gestion des eaux pluviales et la vigilance quant au développement de l'assainissement collectif et non collectif :



- Disposer d'une ressource en eau en capacité d'accueillir le développement projeté sur la commune les années à venir.
- Disposer d'équipements d'assainissement conformes et en capacité.
- Favoriser les dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle.
- Promouvoir la récupération des eaux pluviales.
- Sur l'emprise publique, choisir lorsque cela est adapté des revêtements en partie perméables.
- Favoriser les dispositifs d'hydraulique douce et des aménagements paysagers pour gérer les eaux pluviales.

## LIMITER L'EXPOSITION AUX NUISANCES ET AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est soumise à quelques risques technologiques (périmètre SEVESO, antennes téléphoniques, canalisation de gaz) et nuisances potentielles (ICPE, anciens sites potentiellement pollués). Il s'agira de préserver la population de ces risques et nuisances :

- **Prendre en compte le périmètre d'exposition du site SEVESO implanté sur la commune de Riaillé.**
- **Rester attentif aux nuisances potentielles des ICPE de la commune (agricole, industrielle, garage...) et aux antennes téléphoniques.**

## OBJECTIF 3 : UN PAYSAGE ET PATRIMOINE À CONSERVER ET ACCOMPAGNER

La Meilleraye-de-Bretagne présente des particularités morphologiques, paysagères et patrimoniales. Un relief ondulé et une crête qui offrent des panoramas et perspectives depuis les points hauts et aux abords du bourg. 70% de la surface de la commune sont occupés de terres agricoles et 14 exploitations sont actuellement en activité. L'ensemble de ces caractéristiques paysagères lui confèrent une identité particulière et mérite des mesures de préservation.

### PRÉSERVER LES CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES ET ARCHITECTURALES

La commune est riche de son petit et grand patrimoine qui témoignent du passé : abbaye, fours, puits, calvaires, statues... Elle compte également des bâtiments remarquables dans les hameaux et dans le centre bourg : église Saint-Etienne, presbytère, bâtiment agricole, manoir... Les orientations suivantes vont permettre de préserver ce patrimoine :

- **Protéger le patrimoine reconnu et emblématique de la commune (abbaye, belles demeures...).**
- **Protéger le petit patrimoine non classé représentatif de l'identité communale (calvaires, statues, fours, palis, ...).**



### PRÉSERVER LES PAYSAGES COMMUNAUX ET LE CARACTÈRE AGRICOLE DE LA COMMUNE, VÉRITABLE IDENTITÉ DU TERRITOIRE

La commune offre des paysages bocagers et agricoles préservés. Les caractéristiques sont liées à la présence du végétal et d'une activité agricole qui permet d'entretenir et maintenir ces espaces. De plus, les vallées viennent rythmer le paysage et offrent des vues et perceptions à conserver :

- **Porter un point de vigilance à la préservation des points de vue et perceptions paysagères sur les vallées.**
- **Développer des entrées de bourg qualitatives et plus conviviales, notamment le long de la RD178,**
- **Préserver l'identité agricole et les caractéristiques paysagères de la commune (bocage, coupure végétale).**

- **Organiser de manière raisonnée le développement futur de l'urbanisation pour limiter l'impact sur le paysage.**



### **FAVORISER DES PROJETS DURABLES ET RESPECTUEUX DE L'IDENTITÉ PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE**

Le maintien des paysages et du patrimoine passe également par la préservation des structures traditionnelles des espaces bâtis et la valorisation de certains secteurs. La qualité des entrées de ville, la réhabilitation ou encore les formes et caractéristiques des futurs projets permettent de cadrer l'urbanisation dans le but de favoriser des projets durables et qui prennent en compte la qualité paysagère du territoire :

- **Intégrer au mieux les futures constructions à usage d'habitation dans leur environnement en accordant une place à la végétation dans les futures opérations (par exemple des espaces de pleine terre, des clôtures végétalisées...).**
- **Autoriser les changements de destination (habitation, tourisme...) du patrimoine rural pour permettre et favoriser la réhabilitation.**
- **Permettre le développement des installations de production d'énergie renouvelable en restant vigilant à leur bonne intégration paysagère.**



La **M**eilleraye  
de Bretagne

